



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3 - Orientations d'aménagement et de programmation

**Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en conseil communautaire
en date du 24 février 2026**

COMMUNE DE BALAZUC

OAP n°1 – Entrée de village Sud

Contexte et enjeux



Le secteur de l'OAP se situe au sud du centre-village de Balazuc. Le périmètre se trouve dans le périmètre des abords de monuments historiques de la commune. Il s'insère dans un tissu pavillonnaire lâche composé en majorité de maisons individuelles.

Le secteur est desservi par la D294 au Nord et par le chemin de la Croisette au sud.

L'objectif de l'opération est de poursuivre l'urbanisation du secteur en prenant en compte les forts enjeux paysagers et le tissu urbain alentour.

Synthèse des enjeux

- Aménager le secteur en prenant en compte le bâti et le paysage environnant.
- Renforcer et préserver au mieux les espaces verts existants par le biais de nouveaux éléments paysagers, notamment en conservant au maximum la zone boisée au Nord-Est
- Prévoir une liaison en modes actifs

Orientations

Programmation

Vocation principale : Habitat

L'aménagement propose la réalisation de 4 logements.

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accessibilité, modes doux et stationnement

Accès :

- Deux accès sont possibles depuis le nord et le sud du secteur.

Mobilité douce :

- Des cheminements piétons sont créés entre le nord et le sud du secteur et passent par la zone boisée au Nord-Est

Composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie :

- La typologie des bâtiments est à vocation d'habitat individuel-groupé et/ou intermédiaire.
- Les formes architecturales doivent être harmonieuses et bien s'intégrer avec le bâti environnant.
- Le bâti devra s'adapter à la pente naturelle du terrain.

Hauteur :

- La hauteur des bâtiments est en R+1.

Composition paysagère et environnementale

Intégration paysagère :

- Une transition paysagère végétale est implantée sur le pourtour du périmètre en contact du tissu urbain environnant. Elle prend la forme de haies arbustives et arborées.

Intégration environnementale et écologique :

- La zone boisée au Nord-Est est à préserver au maximum
- Les haies sont à préserver.



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accessibilité, modes doux et stationnement**
 - Accessibilité viaire
 - Principe de liaison douce à créer
- Vocation et composition urbaine**
 - [Red box] Habitat individuel groupé ou intermédiaire
 - [R+1 box] Hauteur
- Composition paysagère**
 - [Green hatched box] Espace de jardin/pleine terre végétalisés
 - [Green vertical lines box] Transition paysagère végétale à assurer